MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 99/1993/2

Flavia mart Saviour Cassar, Michelina armla ta' Paul Grech li tidher għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Gladys mart Gregory Vella, Joseph Vella, Francesca mart Joseph Galea

versus

Carmelo Muscat, u, għal kwalunkwe interess li jista' jkollha, Maria mart l-istess Carmelo Muscat, Rose mart John Caruana, li tidher għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefer żewġha John Caruana *oltre* li f'isimha proprju

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-atturi minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali fit-28 ta' Jannar 2009 li ħelset lill-konvenuti mill-ħarsien tal-ġudizzju wara illi ddikjarat "iċ-ċitazzjoni konfuża u konsegwentement nulla". Il-fatti relevanti huma dawn:

Fatti

2. Fit-28 ta' Ġunju 1993 l-atturi b'ċitazzjoni talbu t-tħassir ta' kuntratt ta' enfitewsi perpetwa minħabba simulazzjoni, qerq u vjolenza morali. Billi dan l-appell huwa dwar jekk iċ-ċitazzjoni saritx sew, il-premessi u t-talbiet qegħdin jinġiebu hawn *verbatim* sabiex jiftehem aħjar il-meritu:

«Premess li Francesca Galea, l-aħwa Grech *cioè* Gladys Vella, Joseph Grech u Flavia Cassar ulied il-mejjet Pawlu Grech, huma eredi flimkien mal-konvenuti Maria Muscat u Rose Caruana tal-mejtin Vincent Grech u Loreta Grech (*née* Debono) li mietu rispettivament fit-22 ta' Diċembru 1990 u 17 ta' April 1993.

«Premess li b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Spiteri tal-25 ta' Lulju 1986 (Dok "A") l-imsemmi Vincent Grech ikkonċeda b'titolu ta' ċens perpetwu a favur tal-konvenuti Carmelo Muscat u Vincent Caruana bis-somma *ossia* korrispettiv miseru ta' tmienja u disgħin lira maltin (Lm98) fis-sena l-fond numru erbgħa u tletin ittra "A" (34A) triq Sant'Antnin, Għajnsielem Gozo b'żewġ ġardini retrostanti, waħda ta' 67 metru kwadru u l-oħra ta' 605 metri kwadri u kollox imiss mill-punent mat-triq Sant'Antnin, grigal mal-proprjetà tal-kumpanija *Gramieri Development Company Limited*, jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu, u tramuntana in parti ma' sqaq privat u in parti mal-beni tal-attriċi Fancesca Galea.

«Premess li dan il-fond jikkomprendi l-maġġor parti mill-wirt tal-mejtin Vincent u Loreta konjuġi Grech u l-istess kuntratt sar b'qerq u b'ingann, bi frodi għad-drittijiet ereditarji tal-atturi, huwa riżultat ta' vjolenza morali u pressjoni adoperata fuq il-konċedenti u fi kwalunkwe każ, huwa simulat, u sar unikament bl-intenzjoni li jċaħħad lill-atturi mid-drittijiet ereditarji tagħhom.

«Premess li l-atturi jridu li dan il-kuntratt jiġi rexiss u annullat.

«Igħidu għalhekk l-istess konvenuti m'għandiex dina l-qorti:

«1. tiddikjara li l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa in atti nutar Dottor Joseph Spiteri tal-25 ta' Lulju 1986 li bih Vincent Grech ikkonċeda lill-konvenuti Carmelo Muscat u Vincent Grech il-fond fuq imsemmi huwa riżultat ta' qerq u ngann, sar bi frodi għad-drittijiet ereditarji tal-atturi, huwa riżultat ta' vjolenza morali u pressjoni adoperata fuq il-konċedenti u huwa simulat.

«2. konsegwentement tordna r-rexissjoni tal-istess kuntratt.»

3. Il-konvenuti ressqu din l-eċċezzjoni, fost oħrajn, li wkoll qiegħda tinġieb hawn *verbatim*:

«Illi … … … iċ-ċitazzjoni odjerna hija konfuża u d-domandi huma redatti b'mod lakoniku għall-aħħar b'tali mod u manjiera illi ma huwiex possibbli għall-konvenuti li jiddeterminaw il-bażi tal-azzjoni attriċi;»

Is-Sentenza Appellata

4. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Jannar 2009 l-ewwel qorti laqgħet din l-eċċezzjoni tal-konvenuti u ħelsithom mill-ħarsien tal-ġudizzju wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

«… … … b'din il-kawża l-atturi talbu r-rexxissjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi perpetwa li sar fil-25 ta' Lulju 1986 atti Nutar Dottor Joseph Spiteri, li permezz tiegħu Vincent u Loreta konjuġi Grech ittrasferew il-proprjetà indikata fiċ-ċitazzjoni lill-konvenuti, u dana għad-diversi raġunijiet imsemmja fl-istess ċitazzjoni.

«Il-konvenuti ikkontestaw it-talbiet b'numru ta' eċċezzjonijiet sew fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom, u anke b'eċċezzjonijiet ulterjuri li ġew ippreżentati fil-mori tal-kawża.

«Fost dawn l-eċċezzjonijiet hemm uħud li huma ta' natura proċedurali, li jenħtieġ għalhekk li jiġu trattati qabel ma jiġi diskuss il-mertu.

… … …

«It-tieni eċċezzjoni preliminari fin-nota tal-eċċezzjonijiet oriġinali tirreferi wkoll għall-konfużjoni fiċ-ċitazzjoni. Infatti l-konvenuti jikkontendu illi "*ċ-ċitazzjoni odjerna hija konfuża u d-domandi huma redatti b'mod lakoniku għall-*

aħħar b'tali mod u manjera illi ma huwiex possibbli għall-konvenuti li jiddeterminaw il-bażi tal-azzjoni attriċi".

… … …

«Fil-każ in eżami l-atturi ibbażaw it-talba tagħhom għar-rexxissjoni fuq tliet motivi differenti: (i) għaliex il-kuntratt sar b'qerq u ingann, bi frodi għad-drittijiet ereditarji tal-atturi; (ii) kien riżultat ta' vjolenza morali u pressjoni adoperata fuq il-konċedenti; u (iii) fi kwalunkwe każ, huwa simulat, u sar unikament bl-intenzjoni li jċaħħad lill-atturi mid-drittijiet ereditarji tagħhom.

«Jingħad qabel xejn illi l-premessa tas-simulazzjoni, mhix raġuni valida għar-rexxissjoni ta' kuntratt, għax din tippresupponi l-ineżistenza ta' kuntratt, mentri fir-rexxissjoni … … … għandna kuntratt li sakemm ma jiġix dikjarat null, jibqa' validu. Is-simulazzjoni tippreżumi l-ineżistenza tal-kuntratt *ab initio*. … … … Dan għal dak li jirrigwarda s-simulazzjoni assoluta. Jekk imbagħad ikun hemm simulazzjoni relattiva, il-konsegwenza tkun li jiġi dikjarat x'inhu l-veru kuntratt intenzjonat bejn il-partijiet.

«Madankollu, fl-istess nifs li l-atturi qed jallegaw is-simulazzjoni, li … … … timplika ftehim liberu bejn il-komparteċipanti li jiftehmu li jagħmlu att apparenti, jikkontendu wkoll li ġiet inwettqa vjolenza morali u pressjoni fuq il-konċedenti, li allura ma setgħu ftehmu xejn volontarjament. … … …

«Min-naħa l-oħra mbagħad l-atturi jallegaw ukoll il-frodi. … … …

«Fil-każ in eżami, però, aktar milli frodi adoperata fuq waħda mill-kontraenti, jidher illi qed jiġi allegat li l-frodi sar mill-kontraenti, biex jiġu elużi d-drittijiet tal-atturi, fejn allura t-talba għar-rexxissjoni tkun ibbażata fuq l-azzjoni pawljana.

«Naraw għalhekk illi l-atturi lanqas biss ma huma jippreżentaw dawn ir-raġunijiet għar-rexxxissjoni bħala motivi alternattivi għad-dikjarazzjoni tan-nullità tal-kuntratt in kontestazzjoni, imma, minkejja li raġuni waħda tista' tikkontradiċi lill-oħra, jinsistu illi kienu kollha eżistenti meta l-partijiet ġew biex jikkuntrattaw. Kif sewwa jikkontendu l-konvenuti, u anke kkonfermaw il-periti addizzjonali, hawnhekk għandna tliet azzjonijiet kontradittorji f'waħda, *cioè* l-azzjoni pawljana, azzjoni għas-simulazzjoni li, kif rajna, ma twassalx għar-rexxissjoni, u azzjoni għar-

rexxissjoni wkoll minħabba vjolenza morali. Kif intqal hawn fuq, u kif jispjegaw tant tajjeb il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom lill-istess periti addizzjonali, li a skans ta' ripetizzjonijiet inutili qed issir referenza sħiħa għaliha, dawn l-azzjonijiet huma bbażati fuq motivi u prinċipji legali differenti li ħafna drabi xejn m'huma kompatibbli ma' xulxin. Anke ż-żmien għall-preskrizzjoni tal-azzjonijiet diversi tista' tvarja. Dan kollu jmur kontra dak li tistipula l-liġi fl-artikolu 156(1)(*a*) tal-Kap. 16 (*recte*, Kap. 12), li sew qabel u anke wara l-emendi tas-sena 1995, kien jistipula li ċ-ċitazzjoni għandu jkun fiha "tifsir ċar u sewwa ta' l-oġġett *u r-raġuni tal-kawża*". Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-konvenuti tpoġġew f'pożizzjoni diffiċli ferm li jiddefendu ruħhom sew għall-allegazzjonijiet differenti tal-atturi, bi preġudizzju serju għalihom li ma jistax jissewwa ħlief billi jiġi annullat l-att.

«M'hemmx dubbju għalhekk li, kif tajjeb ikkonkludew ukoll il-periti addizzjonali a differenza tal-ewwel perit legali, din iċ-ċitazzjoni hija kolpita minn diversi kontradizzjonijiet li jirrenduha konfuża u konsegwentement nulla.»

<u>L-Appell tal-Atturi</u>

5. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b'rikors tat-12 ta' Frar 2011. L-aggravju tagħhom essenzjalment huwa illi l-fatt illi għalkemm fiċ-ċitazzjoni hemm aktar minn kawżali waħda li twassal għar-rexissjoni tal-kuntratt, it-talba hija waħda: dik għar-rexissjoni. Dan, igħidu l-atturi, ma għandux iwassal għan-nullità taċ-ċitazzjoni. Igħidu wkoll illi, f'kull każ, il-kawżali ta' simulazzjoni hija biss sussidjarja għax "il-kawżali prinċipali ta' din il-kawża ma kenitx is-simulazzjoni izda kuntratt li huwa riżultat ta' qerq u ingann, ta' vjolenza morali u pressjoni adoperata fuq il-konċedenti. Il-kawżali ta' simulazzjoni ssemmiet fiċ-citazzjoni b'mod sussidjarju, tant hu hekk illi fl-istess citazzjoni tintuża l-frażi '*u fi kwalunkwe każ huwa simulat*'."

6. Fir-rikors tal-appell jinġiebu wkoll argumenti oħrajn biex juru illi ċ-ċens impost fuq il-fond bil-kuntratt tal-25 ta' Lulju 1986 huwa baxx wisq meta mqabbel ma' kemm tassew jiswa l-fond, u biex juru wkoll illi Vincent Grech, illum mejjet, li kien parti fuq dak il-kuntratt, ma kellux kapaċità mentali biex jiddisponi minn ħwejġu. Dawn l-argumenti, iżda, huma, fil-fehma ta' din il-qorti, irrelevanti

għall-għanijiet ta' dan l-appell, li ma huwiex fuq il-meritu tal-kawża iżda fuq il-validità taċ-ċitazzjoni.

Kunsiderazzjonijiet

7. Ngħaddu mela biex inqisu l-meritu tassew tal-appell kontra d-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi ċ-ċitazzjoni ma saritx sew u ma tiswiex.

8. Iċ-ċitazzjoni tikkontempla sitwazzjonijiet differenti minn xulxin li skont l-attur għandhom iwasslu għall-istess konklużjoni, *viz.* illi l-kuntratt ta' ċens perpetwu pubblikat min-Nutar Joseph Spiteri fil-25 ta' Lulju 1986 jigi rexiss. L-ipotesijiet huma, essenzjalment, tnejn:

9. L-ewwel ipotesi hija illi l-kuntratt huwa wieħed ta' donazzjoni moħbija taħt il-libsa ta' konċessjoni enfitewtika biex l-utli dominju tal-fond mogħti b'ċens jinħareġ mill-patrimonju tal-konċedent u hekk, eventwalment, mill-assi ereditarju tiegħu, bi ħsara għall-jeddijiet tal-atturi bħala werrieta tal-konċedent. F'din l-ipotesi hu allegat li kien hemm qerq fl-għemil taż-żewġ partijiet li dehru fuq il-kuntratt – Vincent Grech bħala konċedent u l-konvenuti bħala benfiċjarji – bil-ħsieb waħdieni li jċaħħdu lill-atturi minn sehemhom fil-wirt.

10. It-tieni ipotesi hija illi kien hemm għemil illeċitu – qerq jew vjolenza – min-naħa tal-konvenuti biss, li wassal biex il-kunsens tal-konċedent ikun vizzjat.

11. Jidher ċar li l-atturi ma kellhom ebda ħjiel la li kien hemm simulazzjoni u anqas li kien hemm xi għemil qarrieqi jew xi vjolenza morali jew xort'oħra, u sempliċiment għamlu l-kawża biex isservi biss bħala mezz ta' investigazzjoni biex jippruvaw isibu xi ħaġa li tista' twassal għar-rexxissjoni tal-kuntratt, dak li fit-tradizzjoni legali Ngliża nsibuha bħala *a fishing expedition*. Kieku ma kienx hekk l-atturi ma kienux jiddeduċu kawżalijiet li effettivament jeskludu lil xulxin. L-ewwel ipotesi tagħhom tipprospetta sitwazzjoni fejn il-partijiet fuq il-kuntratt deliberatament u konsapevolment ingħaqdu bejniethom sabiex jaħbu n-natura vera tan-negozju ġuridiku li kienu qed jidħlu għalih waqt li t-tieni ipotesi tipprospetta sitwazzjoni fejn waħda mill-partijiet ġiet mqarrqa mill-oħra jew fejn il-kunsens ta' wieħed mill-partijiet ġie karpit bi vjolenza morali u pressjoni da parti tal-parti l-oħra, żewġ ipotesijiet, dawn l-aħħar, li huma wkoll fihom infushom kontradittorji. Il-konfużjoni, imbagħad, tkompli tikber u

taggrava ruħha għaliex l-ipotesijiet prospettati fiċ-ċitazzjoni ġew hekk prospettati mhux fl-alternattiv iżda fil-kumulattiv. Iżda kemm jekk it-talbiet tal-atturi jitqiesu bħala tlett azzjonijiet distinti prospettati fl-alternattiv kemm jekk jitqiesu bħala azzjoni kumulattiva waħda b'diversi kawżalijiet kontradittorji, dan kollu jqiegħed lill-konvenuti fl-impossibilita` li jiddeterminaw x'qegħdin jippretendu bil-preċiż l-atturi u jqiegħed lill-konvenuti f'pożizzjoni prekarja li ma jkunux jafu x'linja ta' difiża jintraprendu mingħajr ma jippreġudikaw il-pożizzjoni tagħhom.

12. Di fatti jidher *ictu oculi* mill-atti tal-kawża li l-konvenuti ġew preġudikati bil-mod kif ġew dedotti l-pretensjonijiet tal-atturi u dan il-konvenuti għamluh ċar mill-ewwel billi irrilevaw il-konfużjoni fid-domandi tal-atturi. Inoltre, peress illi l-atturi fil-premessi taċ-ċitazzjoni ma taw ebda ħjiel f'hix suppost kien jikonsisti l-għemil qarrieqi u frawdolenti u f'hix kienet tikkonsisti l-vjolenza morali u l-pressjoni allegata mill-atturi il-konveuti ma setgħu jeċċepixxu xejn sostanzjal fir-rigward ħlief li jinnegaw li kien hemm tali għemil. Il-konvenuti imbgħad spiċċaw kostretti li jirrafinaw u jippreċiżaw l-eċċezzjonijiet tagħhom fil-kors tal-proċeduri man mano li beda jittrapela dak li kienu qegħdin jallegaw l-atturi tant li wara l-ewwel nota tal-eċċezzjonijet tagħhom tat-13 ta' Lulju 1993 il-konvenuti ppreżentaw żewġ noti ta' eċċezzjonijiet ulterjuri waħda fit-3 ta' Awwissu 1994 u l-oħra fl-1 ta' Settembru 1995.

13. Hawnhekk non si tratta ta' sempliċi impreċiżjoni fil-forma taċ-ċitazzjoni iżda si tratta minn kumulu ta' azzjonijiet distinti bażati fuq kawżalijiet kontradittorji li jinċidu radikalment fuq is-sustanza tal-azzjoni u jmorru 'l hinn mis-sempliċi difett ta' forma.

14. Din il-Qorti taqbel mat-tendenza l-aktar reċenti tal-ġurisprudenza kontra l-formaliżmu esaġerat iżda fl-istess ħin anqas tista' din il-Qorti tippermetti permessiviżmu esaġerat[1] b'mod partikolari fejn dan ikun ippreġudika lill-parti avversarja.

15. L-eċċezzjoni ta' nullità li ntlaqgħet mill-ewwel qorti hija dik taħt l-art. 789(1)(*ċ*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili – "jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-

---

[1] Francis T. Gera noe v Ed. Camilleri et, Appell Sede Inferjuri, 14/2/1973, Vol. XXXII.i.712

forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità" – iżda dik l-eċċezzjoni għandha tintlaqa' biss "kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, pre-ġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat".

16. Il-Qorti hi tal-fehma, kif ġia` ingħad, li f'dan il-każ kien hemm difett fil-forma taċ-ċitazzjoni li toltrepassa l-limitu ta' mera formalita' u anzi tolqot is-sustanza stess tal-azzjoni eżerċitata mill-atturi b'tali mod li kienet ta' preġudizzju għall-konvenuti li, kif kellhom dritt jistennew, ma tqegħdux f'pożizzjoni li jkunu jistgħu jiddefendu ruħhom adegwatament kontra l-azzjoni tal-atturi. Il-Qorti hi tal-fehma wkoll li n-nuqqas sostanzjali fiċ-ċitazzjoni ma setax jiġi rimedjat taħt xi dispożizzjoni oħra tal-liġi mingħajr ma neċessarjament tinbidel is-sustanza tal-azzjoni b'mod partikolari f'sitwazzjoni bħal fil-każ ta' llum fejn hemm konfużjoni ta' tlett azzjonijiet kontraddittorji f'daqqa.

<u>Decide</u>

17. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------